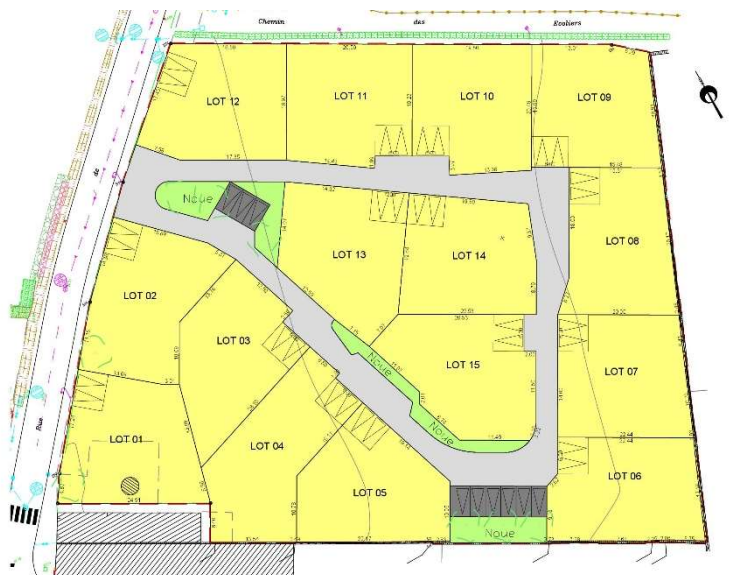


LOTISSEMENT « LOTISSEMENT DE LA CHAPELLE »

Département : MAINE ET LOIRE
Commune : BEAULIEU SUR LAYON
Adresse : Rue de la Chapelle

Dossier : C.044.2008-231958
Date : Décembre 2025
Fichier : C.044.2008-231958-PA03_Dec. 2025-IndE-PA10a.docx



PA 10a RÈGLEMENT ÉCRIT

MAITRE D'OUVRAGE

SARL FONCIER AMENAGEMENT
51 A Chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47
contact@foncier-amenagement.fr

FONCIER
AMÉNAGEMENT



ARCHITECTE

AGENCE GERGOIRE
ARCHITECTE
46 Rue Paul Bouyx
49300 CHOLET
02 41 58 89 49

contact@gregoire-architectes.fr

A · G · E · N · C · E

GRÉGOIRE

ARCHITECTES

GÉOMETRE-EXPERT

AIRGEO CHOLET
18 Rue du Devau – BP60204
49302 CHOLET CEDEX
02 41 62 22 39
cholet@airgeo.fr

AIRGÉO
Géomètres-Experts Associés

BUREAU D'ÉTUDES / MAITRISE D'ŒUVRE

AIRGEO CHOLET
18 Rue du Devau – BP60204
49302 CHOLET CEDEX
02 41 62 22 39
cholet@airgeo.fr

AIRGÉO
Géomètres-Experts Associés

BUREAU D'ÉTUDES ENVIRONNEMENT

CADEGEAU
5 Rue du Carrefour Rouge
49450 SEVREMOINE
02 41 49 07 74
contact@gadegeau.fr

CADEGEAU
Études environnementales et géotechniques

BUREAU D'ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

CADEGEAU
5 Rue du Carrefour Rouge
49450 SEVREMOINE
02 41 49 07 74
contact@cadegeau.fr

CADEGEAU
Études environnementales et géotechniques

COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-LAYON – Maine et Loire

LOTISSEMENT « LA CHAPELLE »

REGLEMENT

NOTA : un cahier des charges du lotissement est annexé au présent permis d'aménager.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans le lotissement « LA CHAPELLE » de BEAULIEU-SUR-LAYON, conformément aux prescriptions applicables à la zone 1 AU d, parcelle AE n°1038, du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Il est complété par les documents graphiques.

Ce règlement s'applique au seul lotissement « LA CHAPELLE », situé sur la commune de BEAULIEU-SUR-LAYON. Ce règlement précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Conformément à l'article R442.11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira pour chacun des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation indiquant la surface de plancher maximale sur chaque lot.

Le lotissement est situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique : « Le Logis Desmazières ». Par conséquent, le lotissement est soumis à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). L'avis des Architectes des Bâtiments de France a été sollicité via la plateforme internet de l'UDAP du Maine-et-Loire, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Avant de déposer votre permis de construire, nous vous conseillons de transmettre votre projet de construction pour avis.

Contactez-le dès l'avant-projet :

- Présentez-lui sommairement votre projet
- Transmettez-lui à minima une notice, un plan de masse, un plan de toiture et un plan des façades

Sur cette base, les Architectes des Bâtiments de France pourront émettre un avis. Avec les remarques établies dans ce visa, vous ajusterez ou préciserez votre projet. Une fois le projet finalisé, vous transmettez le dossier du permis de construire.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les parcelles privatives, sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot pour ces parcelles privatives.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les lots seront uniquement desservis par

- La rue de la Chapelle pour les lots 1, 2 et 12,
- La voie nouvelle ouverte à la circulation automobile pour les lots 3 à 11 et 13 à 15,

Les accès aux lots sont règlementés : un seul accès de largeur maximum de 6 m, positionné conformément au règlement graphique (accès obligatoire suivant le règlement graphique), est autorisé pour chaque lot.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

L'accès devra être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

L'aménageur prend à sa charge, pour chaque lot, la réalisation des branchements au réseau d'eau potable du service public, (branchement prévu jusqu'et y compris le regard sur la parcelle privative destinée à abriter le compteur). Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement se raccorder au service public d'adduction d'eau potable. La pose du compteur et l'ouverture du branchement restent à la charge des acquéreurs.

4.2 – Assainissement : eaux usées

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des ouvrages de collecte et les antennes de branchement pour chaque lot jusqu'en limite de ceux-ci sur le domaine public, y compris le regard de branchement.

Au droit de chaque parcelle privative, il est réalisé des regards de branchement sur lesquels les acquéreurs doivent obligatoirement se raccorder pour les eaux usées.

4.3 – Assainissement : eaux pluviales

L'aménageur réalise les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

De manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet, en favorisant les aménagements et dispositifs permettant la récupération et la rétention des eaux pluviales, comme par exemple la pleine terre, la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs...

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des ouvrages de collecte et les antennes de branchement pour chaque lot jusqu'en limite de ceux-ci sur le domaine public, y compris le regard de branchement.

Au droit de chaque parcelle privative, il est réalisé des regards de branchement sur lesquels les acquéreurs pourront se raccorder pour les eaux pluviales.

4.3 – Electricité

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des coffrets de branchement de type S22 installés sur les parcelles privatives en limite du domaine public.

La demande d'installation doit être sollicitée par l'acquéreur auprès des services concessionnaires.

4.4 – Téléphone / fibre

L'aménageur prend à sa charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC. Un regard de branchement est positionné sur chaque parcelle privative à proximité de la limite sur le domaine privé. La demande d'installation doit être sollicitée par l'acquéreur auprès des services concessionnaires.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La réunion de deux parcelles privatives pour l'édification d'un seul logement est interdite.

La division d'une parcelle privative pour l'édification de plusieurs logements est interdite.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM-PRISES PUBLIQUES

Emprise constructible : les constructions de l'habitation principale doivent être implantées à l'intérieur de la « zone constructible » définie au règlement graphique.

Cette emprise constructible peut être d'un seul tenant, sans distinction de hauteur, ou présenter deux zones différenciées quant à leur hauteur maximale autorisée à l'égout de

toiture. Ainsi, pour les lots 1, 3, 6, 7, 8, 13, 14 et 15, il est précisé deux zones constructibles. L'une d'elle précise que la hauteur maximale à l'égout par rapport au terrain naturel et en limite de propriété est limité à 4m par rapport au terrain naturel (règlement graphique).

Suivant le PLU, le lotissement de « LA CHAPELLE » constitue une étude d'ensemble d'habitations. Les implantations des constructions ne sont donc pas toujours prévues à l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation.

Les zones constructibles sont définies afin que toutes les habitations puissent bénéficier d'orientations sud, sud-est ou sud-ouest, sans créer de masques solaires dommageable pour les constructions voisines.

Lorsque l'implantation en limite du domaine public est imposée, la longueur de la façade sur cette limite ne peut être inférieure à 6 m.

Pour les lots 1, 2 et 12, l'implantation en limite du domaine public est imposée (le long de la rue de la Chapelle).

Pour les lots 3, 5, 13 et 14, l'implantation en limite du domaine public est imposée (le long de la voie nouvelle créée).

Pour les lots 4, 8 et 15, l'implantation en limite du domaine public est possible mais n'est pas imposée (le long de la voie nouvelle créée).

Pour les lots 6, 7, 9, 10 et 11, une implantation en retrait du domaine public est imposée (le long de la voie nouvelle créée). Cette disposition vise à :

- Préserver le « droit au soleil » pour les habitations du lot (lots 9, 10 et 11),
- Préserver le droit au soleil des constructions voisines (entre le lot 7 et 15),
- Maintenir une marge de recul vis-à-vis des « stationnements publics » (lot 6)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Emprise constructible : les constructions de l'habitation principale doivent être implantées à l'intérieur de la « zone constructible » définie au règlement graphique.

Cette emprise constructible peut être d'un seul tenant, sans distinction de hauteur, ou présenter deux zones différenciées quant à leur hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture. Ainsi, pour les lots 1, 3, 6, 7, 8, 13, 14 et 15, il est précisé deux zones constructibles. L'une d'elle précise que la hauteur maximale à l'égout par rapport au terrain naturel et en limite de propriété est limité à 4m par rapport au terrain naturel (règlement graphique).

Suivant les lots, l'obligation d'accroche d'une façade le long d'une limite latérale est imposée. Les lots 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 15 présentent cette obligation d'accroche le long d'une limite latérale (règlement graphique).

La jonction avec la limite séparative latérale peut être assurée par la construction principale ou le garage, ou encore un abri dûment construit (présentant une toiture en continuité de la construction principale ou accolée à celle-ci comme une annexe au volume clairement différencié). Cette jonction doit se faire sur une profondeur minimale de 6 m. Dès lors que les constructions s'implantent sur une limite séparative latérale, elles doivent s'aligner strictement avec la construction mitoyenne ou présenter un décroché franc avec un minimum de 1 m avec cette dernière.

Que les constructions soient alignées ou non, il conviendra de soigner la jonction entre les deux volumes, (continuité de la hauteur d'égout ou rupture franche, continuité de faîtage ou rupture franche, pente de toiture ou toiture terrasse similaires, net décroché, parenté de matériau, ...). Le projet veillera à être en harmonie avec les constructions édifiées où les permis de construire accordés dans le cadre du lotissement.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées d'une limite latérale à l'autre, le retrait minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 m suivant le règlement du PLU.

Les piscines extérieures peuvent être implantées hors de la zone constructibles, tout en respectant 3 mètres de retrait minimum par rapport aux limites séparatives suivant le règlement du PLU.

Les annexes à l'habitation inférieures à 10 m² d'emprise au sol peuvent être implantées hors de la zone constructible en respectant le PLU.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Suivant le règlement du PLU, non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Suivant le règlement du PLU, non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

«La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

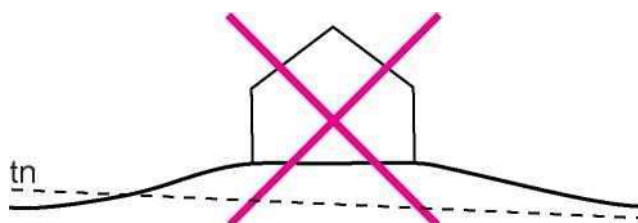
Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.»

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère, et 11 mètres au faîtage suivant le règlement du PLU.

ARTICLE 11 – VOLUMES ET TERRASSEMENTS

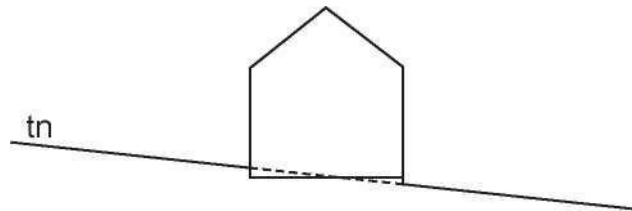
De manière générale, les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse : les mouvements de terrain, de type butte d'assise, sont interdits.

Les constructions devront :



s'implanter dans la pente naturelle du terrain pour équilibrer les déblais et remblais (schéma 1)

Schéma 1: implantation dans la pente



ARTICLE 12 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

12-1 – Généralités

L'architecture des constructions, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ou encore aux perspectives existantes. Leur expression architecturale peut être traditionnelle ou contemporaine.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels que les panneaux solaires, ou tout autre dispositif conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou contemporaine. Le recours aux matériaux biosourcés, recyclables ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale affirmée est fortement encouragé.

L'usage du bois comme matériau de construction, en parement exclusif de façade ou en association avec des enduits en façade est possible sous réserve de la validation de l'ABF.

12-2 – Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings...) est strictement interdit. L'emploi à nu de tôle galvanisée est strictement interdit.

Que l'architecture soit d'expression traditionnelle ou contemporaine, les coloris des matériaux utilisés resteront en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de coloris sombres est interdit pour lutter contre l'intensification des îlots de chaleur urbains.

12-3 – Annexes à l'habitation et extensions

Lorsque les annexes à l'habitation telles que les garages, carport, abris de jardin, ... ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent présenter une volumétrie et une architecture simple et sobre.

La réalisation des annexes à l'habitation en bois naturel est fortement encouragée, leur volume et aspect doivent être sobre et contemporain.

12-4 – Toitures

La couverture des constructions principales peut être constituée par :

- Une toiture traditionnelle à deux pentes entre 40° et 50°, conformément à la mise en œuvre locale. Le matériau de référence est l'ardoise naturelle, la petite tuile plate de pays ou des matériaux présentant la teinte ou l'aspect de ces deux matériaux. Le sens du faîtage sera parallèle à la rue de la Chapelle pour les lots 13, 14 et 15. Les pentes devront se conformer aux mises en œuvre locales et aux exigences du PLU.
- Une toiture contemporaine, dans le cadre de la mise en œuvre d'une architecture contemporaine ou bioclimatique et conformément au règlement du PLU.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non sont autorisées. Lorsque les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, la membrane d'étanchéité devra être recouverte de gravillons clairs.
- Les bâtiments annexes pourront recevoir une couverture dont la pente est différente de celle du bâtiment principal, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisants ou à l'harmonie d'ensemble sur un même lot.

Les ossatures des vérandas et des piscines couvertes doivent être de même ton que les menuiseries extérieures de la construction principale.

12-6 – Clôtures

Le présent règlement distingue les clôtures en limite de domaine public et les clôtures entre deux parcelles privatives.

Les clôtures en limite de domaine public présenteront une hauteur maximale de 1,40 m et pourront être doublées de haies vives (haies bocagères constituées de 3 essences différenciées à minima). Elles pourront être constituées par :

- Un mur érigé en maçonnerie traditionnelle support d'enduit,
- Une clôture menuisée constituée soit de ganivelles de châtaigniers posés sur des poteaux rigides en bois, soit de madriers bois posés verticalement.

Les clôtures érigées en limites séparatives entre deux parcelles privatives présenteront une hauteur maximale de 1,60 m, cette hauteur est portée à 1,80 m sur une longueur maximale de 5 m et uniquement en continuité de l'habitation principale sur une seule façade et une seule orientation. Elles pourront être doublées de haies vives (haies bocagères constituées de 3 essences différenciées à minima). Elles pourront être constituées par :

- Un mur érigé en maçonnerie traditionnelle support d'enduit et uniquement

sur l'emprise des terrasses en continuité de l'habitation principale,

- Une clôture menuisée constituée soit de ganivelles de châtaigniers posés sur des poteaux rigides en bois, soit de madriers bois posés verticalement, soit de panneaux bois présentant un bardage bois horizontal ou vertical, posés suivant une arase plane.
- Une clôture grillagée de type grillage métallique en aluminium ton gris ou en acier galvanisé. Ces éléments grillagés seront posés sur des poteaux en bois de section ronde ou carrée.

ARTICLE 13 – STATIONNEMENT

13-1 – Espaces de stationnement extérieurs et obligatoires

Le stationnement est assuré à l'intérieur des parcelles privatives en dehors du domaine public. L'espace dédié à l'accès aux parcelles privatives doit être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules.

Le règlement graphique définit pour chaque lot l'emplacement des places de stationnement non closes.

13-2 – Autres espaces de stationnement

Si les espaces de stationnement couverts ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent être conçus sous forme de garages ou de carports :

- Ils sont alors couverts par une toiture ou une pergola à minima.
- S'ils sont intégrés dans des volumes fermés, ils sont construits en bardage bois, plein ou ajouré, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.

13-3 – Revêtements des espaces de stationnement

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants, limitant l'imperméabilisation. Les matériaux autorisés sont :

- Les pavés, joints à écartement, remplis de matériaux drainants (graviers, ...) ou engazonnés.
- Les dalles alvéolées en polyéthylène ou en béton, remplies de graviers ou engazonnées.
- Les mélanges terre-pierre engazonnés.
- Deux bandes de béton au niveau des roues des véhicules sur gazon.
- Les grandes dalles de béton balayé ou de béton poreux, calepinées avec de larges joints réguliers et engazonnés.

La réalisation d'espaces en enrobé est interdite.

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le règlement graphique définit, pour chaque lot, une bande végétalisée obligatoire d'une profondeur de 5 m donnant sur la rue de La Chapelle et plantée à minima d'un arbre de haute tige.

De manière générale, la végétalisation des espaces libres doit répondre à 3 objectifs :

- Limiter / supprimer des îlots de chaleurs,
- Favoriser la biodiversité,
- Assurer la résilience face au changement climatique.

Le choix des essences arbustives ou des arbres doit donc se faire en favorisant les essences locales et en répondant aux 3 objectifs précédemment cités.

ARTICLE 15 - SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE

La Surface de Plancher Globale maximale retenue sera de 3000 m² répartie conformément au tableau suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maxi- male (m ²)
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200
11	200
12	200
13	200
14	200
15	200
TOTAL	3000

Fait à BEAULIEU SUR LAYON, en Décembre 2025

L'aménageur

